

KAJIAN HARGA JUAL RUMAH DALAM BISNIS PERUMAHAN DI KOTA SAMARINDA

Tamrin¹

Teknik Sipil Universitas Mulawarman Samarinda,
Jl. Sambaliung No.9 Kampus Gunung Kelua, Samarinda 75119. Telp:0541-736834, Fax:0541-749315
e-mail: fts_tamrin@yahoo.com

ABSTRAK

Bisnis properti di Kota Samarinda pada lima tahun terakhir ini terlihat berkembang dengan pesat, hal ini ditunjukkan dengan semakin banyaknya perumahan baru, baik itu perumahan yang memiliki type kelas menengah ataupun kelas atas, hal tersebut dikarenakan semakin banyaknya investor yang berminat untuk menanamkan modalnya di bisnis ini, karena tidak dapat dipungkiri, bahwa bisnis Perumahan ini memiliki potensi keuntungan yang sangat menjanjikan yang dapat diperoleh oleh investor. Hal yang harus diperhatikan saat investor menanamkan modalnya adalah informasi mengenai tingkat suku bunga bank serta aturannya dan yang terakhir investor harus dapat menghitung dan memprediksi berapa keuntungan nilai uang bersih yang diperoleh dengan menanamkan modal selama waktu tertentu. Berdasarkan perhitungan yang dilakukan, pelaku usaha jasa perumahan dapat memperoleh keuntungan bersih hingga 100% jika yang perumahan yang dibangunnya laku di saat selesai pekerjaan.

Kata Kunci : Harga Jual, Perumahan,

ABSTRACT

Property business in Samarinda Town has been developed since five year ago, this thing addressed with new housing enhancement has build in Samarinda city, including the medium type and exclusive type. It is caused by the acreasing number of investor that interested to expand their business, so this time the property business gives a good profit. Before start to invest in property busines, the investor have to get information about bank interest, procedure contract with bank and profit company until project finish. Based from the calculate, the property investor can gain a profit until 100%, if the house project sold quickly.

Keywords: Price, Housing complex,

1. Pendahuluan

Pertumbuhan bisnis properti bangunan khususnya hunian perumahan dikota Samarinda pada Lima tahun terakhir ini mulai terlihat, dapat ditunjukkan dengan semakin banyaknya Perumahan Perumahan baru, baik itu Perumahan yang memiliki type kelas menengah ataupun kelas atas yang berkembang dengan sangat signifikan, Hal ini dikarenakan semakin banyaknya minat investor untuk menanamkan modalnya di bisnis ini, tidak dapat dipungkiri karena bisnis Perumahan ini memiliki potensi keuntungan yang sangat menjanjikan yang dapat diperoleh oleh investor yang menanamkan modalnya dibidang Bisnis Perumahan ini.

Untuk menanamkan modal atau berinvestasi ada beberapa hal yang harus diperhatikan, Penanam modal harus mengerti dan paham terlebih dahulu mengenai besaran nilai uang yang dibutuhkan untuk biaya Perencanaan, Pengawasan, Pelaksanaan, sistem marketing, Biaya pengelolaan dan Perawatan, setelah itu investor juga harus mengetahui dan menetapkan berapa lama waktu untuk penanaman modal, investor atau penanam modal juga diusahakan harus mencari informasi mengenai tingkat suku bunga KPR dan aturan perbankan mengenai perkreditan sebagai modal pertimbangan sebelum menanamkan modalnya kebisnis ini, yang terakhir investor harus dapat menghitung dan memprediksi berapa keuntungan nilai uang bersih yang diperoleh

dengan menanamkan modal selama waktu tertentu.

Beberapa hal yang sudah dijelaskan dibagian atas, Merupakan hal-hal yang apabila tidak diperhitungkan dan ditetapkan terlebih dahulu akan dapat berakibat kerugian kerugian bagi investor seperti kerugian waktu, tenaga, dan yang lebih terpenting adalah kerugian biaya yang sudah dikeluarkan (tidak akan mendapatkan keuntungan laba bersih), kerugian itu biasanya diakibatkan oleh beberapa hal, diantaranya : tidak sesuainya nilai uang yang diinvestasikan pada saat sekarang dan keuntungan yang didapat oleh investor pada tahun yang akan datang dengan lama waktu pinjaman dan bunga yang telah disesuaikan dengan aturan perbankan, Kerugian nilai uang yang diakibatkan oleh tidak sesuainya angsuran pinjaman/kredit yang diberikan perbankan dengan keuntungan nilai uang yang diperoleh dari Bisnis Perumahan tersebut selama waktu tertentu, Kerugian nilai uang yang diperoleh Karena tidak adanya kemampuan membeli unit rumah dari konsumen sebagai akibat dari mahalnya harga jual unit rumah tersebut.

Untuk mencapai kondisi berinvestasi dibisnis Perumahan yang ideal dikota Samarinda, Maka melalui saat ini saya mencoba mengkaji melalui Aspek Ekonomi terhadap harga jual

2. Tinjauan Pustaka

2.1. Pendekatan Ekonomi Keteknikan

Menurut Gerald Thuesen, W.J Fabrycky dalam buku yang ditulisnya berjudul Ekonomi Teknik Jilid 1, Aktivitas Ilmu Teknik mengenai analisis dan desain tidak berakhir begitu saja. Ada sarana untuk memuaskan keinginan manusia. Jadi Ilmu Teknik memiliki dua hal yang harus diperhatikan :Bahan dan kekuatan Alam, dan kebutuhan Manusia karena kendala sumberdaya, Ilmu Teknik harus terkait erat dengan Ilmu Ekonomi. Penting sekali proposal ilmu teknik dievaluasi dalam hitungan nilai manfaat dan biaya sebelum dijalankan.

Tujuan utama Ekonomi Teknik adalah menyiapkan para Insinyur agar menguasai hakekat dua lingkungan aplikasi ilmu Teknik Secara Efektif.

Menurut Dewan Akreditasi ilmu Teknik Dan Teknologi dalam dalam buku yang berjudul Ekonomi Teknik jilid I, Telah mengambil definisi sebagai berikut :

Teknik (Engineering) adalah Profesi dimana pengetahuan matematis dan sains yang diperoleh dari studi, pengalaman, dan praktek diaplikasikan dengan pertimbangan nalar untuk mengembangkan berbagai cara penggunaan bahan dan kekuatan alam secara Ekonomis dan kemanfaatan bagi umat manusia. Definisi Tersebut memberi penekanan ilmu teknik itu bersifat aplikasi.

Menurut E Paul Degarmo, William G.Silivan, James Bontadelli, dalam buku Engineering Economy tenth Edition (Ekonomi Teknik) dalam versi bahasa Indonesia, Bidang Studi Ekonomi Teknik berurusan dengan evaluasi sistematis terhadap manfaat dan biaya dari proyek-proyek yang melibatkan rancangan dan analisis keteknikan. Dengan kata lain, Ekonomi Teknik Mengkuantifikasi manfaat-manfaat dan biaya-biaya sehubungan dengan suatu proyek keteknikan untuk menentukan apakah proyek-proyek ini menghasilkan (atau menghemat) cukup banyak uang untuk membenarkan investasi modal. Dengan demikian, Ekonomi Teknik memerlukan penggabungan Analisis Teknik dan kelayakan Ekonomis untuk menetapkan arah tindakan terbaik yang harus diambil untuk berbagai skenario Keteknikan.

Menurut Drs.M.Giatman, MSIE, Yang ditulis dalam buku berjudul Ekonomi Teknik pada dasarnya adalah suatu ilmu Pengetahuan yang menjelaskan bagaimana metode menilai suatu desain teknis direncanakan juga layak Ekonomis/ Menguntungkan untuk direalisasikan.

Biaya (cost) adalah semua pengorbanan yang dibutuhkan dalam rangka mencapai suatu tujuan yang diukur dengan nilai uang.

Pengeluaran (expanse) adalah biasanya yang berkaitan dengan sejumlah uang yang dikeluarkan atau dibayarkan dalam rangka mendapatkan sesuatu hasil yang diharapkan.

Cashflow adalah tata aliran uang masuk dan uang keluar per periode waktu pada suatu perusahaan dalam suatu investasi secara umum, Cashflow akan terdiri dari empat komponen utama, yaitu :

1. Investasi
2. Operasional Cash
3. Maintenance Cost
4. Benefit/manfaat

Menurut Mulyadi dalam tulisan buku yang berjudul Sistem Perencanaan dan Pengendalian Manajemen, Organisasi adalah Kumpulan orang yang memiliki kompetensi berbeda, yang

membangun saling ketergantungan diantara mereka untuk mewujudkan tujuan bersama yang ingin diwujudkan oleh organisasi adalah penciptaan kekayaan, oleh karena itu organisasi dapat dikatakan sebagai institusi penciptaan kekayaan.

Organisasi harus melakukan tiga kegiatan Utama berikut ini :

1. Mendesain Produk dan jasa yang sesuai dengan kebutuhan Customer
2. Memproduksi barang dan jasa tersebut dengan Cost Effectif.
3. Memasarkan produk dan jasa tersebut secara efektif kepada Customer.

Sistem perencanaan dan pengendalian manajemen adalah suatu system yang digunakan untuk merencanakan sasaran masa depan yang hendak dicapai oleh organisasi, Merencanakan kegiatan untuk mencapai sasaran tersebut, serta mengimplementasikan dan memantau pelaksanaan rencana yang telah ditetapkan, Dari definisi tersebut terdapat tiga kesimpulan berikut :

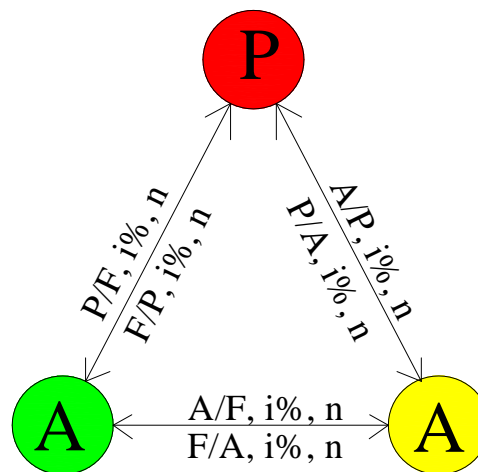
1. Perencanaan Masa depan yang hendak dicapai
2. Perencanaan kegiatan utama mencapai sasaran.
3. Pengimplementasian dan pemantauan pelaksanaan Rencana.

Menurut Kuiper (1971) Dalam buku yang ditulis Robert J. Kodoatie yang berjudul Ekonomi Teknik, Yaitu bahwa analisis Ekonomi Teknik pada suatu Proyek Pembangunan akan mengarahkan penentuan dalam menentukan pilihan terbaik dari beberapa alternatif hasil perencanaan yang dipilih. Penentuan alternative mempuntayi bentuk yang bermacam-macam. Alternatif ini dapat berupa perbandingan biaya dari beberapa pilihan yang direkomendasikan, dapat pula melibatkan unsur resiko yang mungkin terjadi, Disamping itu, Selalu membandingkan dengan berbagai macam biaya, Analisis Ekonomi juga dapat dikembangkan berdasarkan asas manfaat dari proyek itu.

Menurut Sastra M, Endi Marlina yang ditulisnya dalam buku berjudul Perencanaan dan Pengembangan Perumahan, Cost and Benefit Analisis atau analisis manfaat dan biaya memegang peranan yang sangat penting karena merupakan bagian kegiatan dari evaluasi proyek tersebut bias ditentukan apakah proyek tersebut merupakan suatu proyek yang layak dilaksanakan atau tidak.

Dalam Melakukan perhitungan saat melayani para pengguna jasa perbankan (nasabah KPR)

bank sering menggunakan perhitungan dengan rumus tertentu. Dalam Perhitungan tersebut dikenal adanya hubungan dan beberapa istilah, yaitu Sebagai Berikut :



Gambar 1. Penghubung antara P, F, dan A

Keterangan :

- I : Tingkat suku bunga
N : Jangka Waktu
P : Present Value (nilai sekarang)
F : Future Value (nilai yang akan datang)
A : Annuity (Pembagian seri merata dari suatu Pembayaran)

Adapun jenis-jenis perhitungan yang sering digunakan sebagai dasar analisis ekonomi Teknik dalam Proyek Perumahan adalah sebagai berikut :

1. Future Value (F), Diketahui P, i%,n
Rumus ini biasa digunakan untuk mengetahui nilai uang pada waktu n yang akan datang apabila diketahui besarnya uang pada saat ini.

$$F = P (1+i)^n$$
 $(1+i)^n$ = Faktor jumlah berganda.
2. Present Value (P), diketahui F, i%,n

$$P = F \frac{1}{(1+i)^n}$$
Digunakan untuk mengetahui nilai uang pada saat sekarang, dari jumlah yang akan datang.
3. Annuity (A), diketahui F, i%,n
Untuk mengetahui besarnya Annuity (A) dari suatu nilai yang akan datang

$$A = F \frac{1}{(1+i)^n}$$
4. Annuity (A), diketahui P, i%, n

$$A = P \frac{1(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$
Digunakan untuk mengetahui A, deketahu P, i%,n

5. $F = A \frac{(1+i)^n - 1}{i}$ Future Value (F), Diketahui A, i%,

6. Present Value (P) diketahui A, i%, n

$$A = P \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$$

2.2. Definisi Studi Kelayakan Bisnis Investasi

Studi adalah usaha sadar untuk mempelajari, memilih, menyelidiki, membaca, menganalisis, menanyakan, merenungkan, membandingkan, memikirkan atau merefleksikan secara mendalam serta seksama. Tentang suatu hal yang menjadi objek pengamatan.

Kelayakan berasal dari kata layak, yang berarti segala sesuatu dari objek pengamatan yang bersifat wajar, benar, dapat diterima, dapat diperoleh, dapat diselesaikan, dapat dicapai, dapat dikerjakan, atau dapat memberikan kepuasan atau kenikmatan pada sipengamat atau sipemerhati.

3. Metode Penelitian.

Tahapan Studi Bisnis dilakukan sebagai berikut :

1. Penemuan Ide

Produk yang akan dibuat haruslah berpotensi laku untuk dijual dan menguntungkan. Oleh karena itu, Penelitian terhadap kebutuhan pasar dan jenis produk dari proyek harus dilakukan. Penelitian jenis produk dapat dilakukan dengan kriteria-kriteria bahwa suatu produk dibuat untuk memenuhi kebutuhan pasar yang masih belum dipenuhi, memenuhi kebutuhan manusia tapi produk tersebut belum ada, dan untuk mengganti produk yang sudah ada dengan produk lain yang mempunyai nilai lebih.

2. Tahap Penelitian

Setelah ketiga ide proyek dipilih, selanjutnya dilakukan penelitian yang lebih mendalam dengan memakai metode ilmiah. Memulai dengan mengumpulkan data, lalu mengolah

data berdasarkan teori-teori yang relevan, menganalisis dan menginterpretasikan hasil pengolahan dengan data-data alat analisis yang sesuai, menyimpulkan hasil sampai membuat laporan hasil penelitian tersebut.

3. Tahap Evaluasi

Ada tiga macam Evaluasi. Pertama, mengevaluasi usulan proyek yang didirikan ; Kedua mengevaluasi proyek yang sedang dibangun; dan Ketiga, Mengevaluasi proyek yang sudah berjalan secara rutin.

4. Tahap pengurutan usulan yang layak

Yaitu terdapat lebih dari satu usulan usaha bisnis yang dianggap layak dan terdapat keterbatasan-keterbatasan yang dimiliki manajemen untuk merealisasikan semua rencana bisnis tersebut, misalnya keterbatasan-keterbatasan dana, maka perlu dilakukan pemilihan-pemilihan rencana bisnis yang dianggap paling penting direalisasikan.

5. Tahap rencana pelaksanaan

Setelah mencari bisnis untuk direalisasikan, perlu dibuat rencana kerja pelaksanaan pembangunan proyek, Mulai dari menentukan jenis pekerjaan, waktu yang dibutuhkan untuk tiap-tiap jenis pekerjaan, jumlah dan kualifikasi tenaga pelaksanaan, ketersediaan dana, dan sumberdaya lain, kesiapan manajemen, dan lain-lain.

6. Tahap Pelaksanaan

Setelah semua persiapan yang harus dikerjakan selesai disiapkan, tahap berikutnya adalah merealisasikan pembangunan proyek tersebut. Kegiatan ini membutuhkan manajemen proyek.

7. Identifikasi Permintaan Perumahan

Terkait dengan perwujudan rumah sebagai pemenuhan terhadap kebutuhan tempat tinggal lebih spesifik lagi, terdapat istilah permintaan dan perumahan dengan variasi kondisi sosial, ekonomi serta budaya seseorang.

4. Pembahasan



Gambar 3 Lokasi Rencana Perumahan

Yang harus dilakukan adalah proses Perancangan dan perhitungan serta analisa biaya yang dibutuhkan untuk membangun masing masing tipe Unit yang akan dipilih untuk dibangun dan kemudian dipasarkan, untuk memudahkan Pada proses perancangan dan perhitungan serta analisa ini, Tipe Perumahan ini dibagi atas Tiga kelompok (Cluster), diantaranya: Cluster Raflesia (Untuk Tipe Bangunan 96), Cluster Anggrek (untuk Tipe Bangunan 45), dan terakhir Cluster Melati (untuk Tipe Bangunan 36), sehingga diharapkan dengan pengelompokkan dan pembagian tersebut dapat memudahkan dalam melakukan Perancangan, perhitungan dan Analisa Biaya yang diperlukan untuk pelaksanaan

pembangunan unit Perumahan pada kawasan Perumahan Grand Mahkota, Serta laba yang dapat diperoleh pada masing-masing jenis Tipe unit hunian tersebut. Untuk lebih jelasnya Model desain Perancangan dan analisa biaya yang dibutuhkan untuk pembangunan dapat dilihat pada Tabel berikut ini:

Hal yang harus diperhitungkan adalah sebagai berikut :

1. Fasilitas
 - = Bangunan Sekolah
 - = Pekerjaan Fasilitas Jalan
 - = Pekerjaan Fasilitas PDAM
 - = Fasilitas Listrik termasuk teravov
 - = Fasilitas Taman

2. Biaya Rumah
 - = Struktur
 - = Arsitektur
 - = Mekanikal Elektrikal

Dari hasil seluruh hitungan diatas maka diperoleh harga dasar rumah sbb

Harga Type 36

Harga dasar Rumah	106.316.940.20
IMB 3%	3.279.508.21
PPN 10%	10.9311.694.02
Jumlah	112.596.443.41
Dibulatkan	112.600.000.00

Harga Type 45

Harga dasar Rumah	112.474.492.12
IMB 3%	3.374.234.75
PPN 10%	11.247.449.21
Jumlah	115.848.726.88
Dibulatkan	115.900.000.00

Harga Type 96

Harga dasar Rumah	163.852.784.23
IMB 3%	4.915.583.53
PPN 10%	16.385.278.42
Jumlah	168.768.376.75
Dibulatkan	170.000.000.00

Hasil survei harga jual rumah di pengembang samarida sebagai berikut :

Type	Luas tanah	Harga
36	90	238.000.000
45	120	371.000.000
96	200	693.000.000

No	LUAS		HARGA JUAL
	BANGUNAN	TANAH	
1	29	90	Rp235.000.000,00
2	36	90	Rp238.000.000,00
3	45	120	Rp371.000.000,00
4	96	200	Rp693.000.000,00

Dari hasil perbandingan diatas diketahui bahwa margin yang diambil oleh pengembang berada antara 100% sampai dengan 120%

Margin itu berupa :

1. Bunga Bank
2. Biaya operasional Kantor Pengembang
3. Keuntungan Pengembang

5. Kesimpulan dan Saran

5.1. Kesimpulan

Dari hasil pembahasn diatas maka dapat disimpulkan sbb:

1. Pengembang mempunyai keuntungan yang sangat besar jika rumah yang dibangun laku tepat waktu, sehingga beban bunga bank dapat tertekan
2. Harga rumah yang dijual oleh depelover adalah harga total, termasuk seluruh fasilitas yang dibangun oleh pengembang.
3. Semakin besar type rumah maka akan semakin besar biaya fasilitas yang dibebankan sehinggann harga jualnya semakin besar.

5.2. Saran

1. Agar rumah dapat laku tepat waktu maka pemilihan lokasi perumahan menjadi factor yang sangat menentukan

DAFTAR PUSTAKA

1. Adiyono, 2006, *Menghitung konstruksi Beton*, Griya Kreasi, Jakarta
2. Departemen Pekerjaan Umum, 1987, *Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota*, Yayasan Badan Penerbit PU, Jakarta
3. H.Kerzner, Liman Soeharto, 1995, *Manajemen Proyek*, Erlangga, Jakarta
4. Angus J Macdonald, 2000, *Struktur & Arsitektur Edisi ke dua*, Erlangga, Jakarta.
5. Drs.G.Bie Weking, 1993, *Perancangan Rumah Tinggal*, PT Aksara Media, Jakarta.
6. Kamaruddin Ahmad, S.E, 1996, *Dasar-dasar Manajemen Investasi*, Rineka Cipta, Palembang.
7. Drs.Abdul Halim,MM, AK, 2005, *Analisis Investasi, Salemba Empat*, Malang.
8. Husein Umar, 2003, *Studi Kelayakan Bisnis Edisi 2*, PT GramediaPustaka Utama, Jakarta.
9. Suparno sastra. M, Endi Marlin, 2005, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Andi, Yogyakarta.
10. Gerald J.Thuesen, W.J Fabriycky, 2001, *Ekonomi Teknik Jilid 1*, Prenhalindo, Jakarta.
11. E.Paul De Garmo, William G.Sullivan, James A BontadelliElin M Wicks, 2005, *Ekonomi Teknik Versi Indonesia*, Andi, Yogyakarta.
12. Drs.M.Giatman, MSIE,2005, *Ekonomi Teknik*, PT.Rajagrafindo Persada, Jakarta.